



Accession sociale (PSLA, "zones ANRU") : plafonds 2023

Le Code général des impôts (art.278 sexies 1° et 2°) prévoit notamment l'application du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession sociale à la propriété :

- portant sur des logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU – dispositif mis en place par la loi dite ENL du 13 juillet 2006 - et depuis le 1^{er} janvier 2015 dans les quartiers prioritaires politique de la ville (cf. Analyse juridique n° 2014-22, 2015-38, 2016-36 et 2018-01) ;
- portant sur les logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés (opérations PSLA).

Pour bénéficier du taux réduit de TVA, des plafonds de prix et de ressources, revalorisés chaque année au 1^{er} janvier, doivent notamment être respectés.

Accession sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville

Zones ANRU et quartiers prioritaires politique de la ville

(CGI : art. 278 sexies, arrêté du 29.7.87 modifié par l'arrêté du 28.12.18 : JO du 30.12.18, BOFIP du 18.1.19)

Pour être éligibles au taux réduit de TVA, les immeubles doivent être acquis (ou construits) par des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas un plafond de ressources (correspondant aux plafonds de ressources PLS majorés de 11 % (CGI : art. 278 sexies I-7° / CCH : L.411-2 al. 10).

Plafonds de ressources

Pour 2023 les plafonds de ressources sont les suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions métropolitaines hors Corse (en euros)
1 - Une personne seule	36 314	36 314	31 570
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	54 272	54 272	42 160
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	71 144	65 238	50 700
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	84 943	78 144	61 208
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	101 062	92 507	72 002
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	113 722	104 101	81 149
Personne supplémentaire	+ 12 673	+ 11 598	+ 9 052

Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2 (soit avis d'imposition 20212 portant sur les revenus 20201).

Opérations de location-accession financées par un PSLA

Plafonds de ressources

(arrêté du 26.3.04 modifié : art 1^{er}, annexe III, arrêté du 4.10.01 : art. 3)

Depuis 2009, dans le cadre du Prêt social de location-accession (PSLA), les logements en location-accession sont accessibles à des ménages dont les ressources ne dépassent les plafonds de ressources PTZ (dans la version du dispositif antérieure à 2011). Depuis le 1^{er} janvier 2015, ces plafonds sont révisés en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac.

Pour 2023, les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (en €)	
	Zone A	Zone B ou C
1	35 515	26 921
2	49 720	35 899
3	56 825	41 525
4	64 638	46 014
5 et plus	73 732	50 489

Le montant total des ressources qui est pris en compte pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond au plus élevé des deux montants suivants, à la date de l'émission de l'offre de prêt :

- somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2022 portant sur les revenus 2021) ;
- "revenu plancher" : coût total de l'opération divisé par neuf. L'utilisation de ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.

Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 30 septembre 2014 (JO du 14.10.14) pour les décisions d'agrément accordées à compter du 1^{er} février 2015.

Prix plafonds pour l'accèsion sociale (PSLA, ANRU)

Dans le cadre des opérations PSLA et des opérations d'accèsion sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville, le prix de vente (ou de construction) du logement ne doit pas excéder un certain plafond.

Pour 2023, les plafonds sont les suivants :

Zone géographique	Prix maximum HT (en €/m ² de surface utile)
A bis	5 502
A	4 168
B1	3 338
B2	2 914
C	2 548

La surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable (CCH : R.111-2) augmentée de la moitié des surfaces annexes (c'est-à-dire les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m). La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Le classement des communes dans les zones A bis, A, B1, B2 et C résulte de l'arrêté du 30 septembre 2014 (JO du 14.10.14).

Fraction locative de la redevance dans le cadre des opérations PSLA

Pour 2023, la partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement ne doit pas excéder les plafonds mensuels par m² de surface utile suivants :

- 14,32 € en zone A bis,
- 11,00 € en zone A,
- 9,48 € en zone B1,
- 9,10 € en zone B2,
- 8,43 € en zone C.

Le classement des communes dans les zones A, B, C résulte de l'arrêté du 30.9.14 (JO du 14.10.14) pour les décisions d'agrément délivrées à compter du 1^{er} février 2015.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux